

Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos Huhmarintiellä Keskustan korttelin 119b osassa, kaava 907

1. Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys.....26.8.2025
DiaarinumeroKLA/1062/53.02/2024
Asemakaavan numero907
Kaupunki.....Kangasala
KaupunginosaKeskusta/7
Kortteli119b/osa
Kaava-alueen sijainti.....Keskustassa Huhmarintiellä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Vireilletulosta ilmoittaminen.....12.12.2024
Kaavaehdotus.....Elinympäristölautakunta 27.5.2025
Kaavan hyväksyminenElinympäristölautakunta 26.8.2025
Kaavan laatijaKangasalan tekninen keskus

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. Tiivistelmä	3
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2. Asemakaavamuutos	4
3. Lähtökohdat	5
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	5
4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
5.1. Asemakaavamuutoksen tarve ja suunnittelun käynnistäminen	19
5.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
5.3. Ehdotus- ja hyväksymisvaihe	21
6. Asemakaavamuutoksen tavoitteet	22
6.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
6.2. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
7. Asemakaavan kuvaus	24
7.1. Kaavan rakenne	24
7.2. Kaavan vaikutukset	26
8. Asemakaavan toteutus	28
8.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.12.2024
- Asemakaavakartta 26.8.2025
- Havainnekuva26.8.2025
- Havainnekuva, ilma26.8.2025
- Tontinjakokartta26.8.2025

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo ja valmisteluaineisto

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta 9.10.2024. Maanomistajan toiveena on omakotitontin jakaminen kahteen osaan.

Kaupunginarkkitehti teki 10.12.2024 viranomaispäätöksen vaikutuksiltaan vähäisen kaavan vireilletulosta ja päätti samalla asettaa nähtäville kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosvaiheen aineiston. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla 12.12.2024. ja lausunnot pyydettiin tarvittavilta viranomaistahoilta. Aineisto oli yleisesti nähtävillä 20.12.2024 ja 2.–30.1.2025. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää valmisteluvaiheen aineistosta mielipiteen.

Aineistosta saatiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei tullut. Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet sekä jatkosuunnittelussa esiin nousseet seikat huomioon ottaen.

Ehdotusvaihe

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 27.5.2025. Aineisto oli nähtävillä 12.–27.6.2025 ja 1.–5.8.2025 internetissä kaupungin verkkosivuilla ja teknisessä keskuksessa. Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto ELY-keskukselta.

Hyväksymisvaihe

Elinympäristölautakunta hyväksyy asemakaavamuutosehdotuksen.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen (30 pvää tiedoksisaannista) kaavamuutos kuulutetaan voimaan.

2.2. Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan lisärakentamista keskustan palveluiden läheisyydessä. Uudisrakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Tonttijaossa muodostuvat tontit numero 8 (916 m²) ja tontti numero 9 (638 m²). Tonttijako tehdään sitovana.

Liittymä uudelle tontille on Rantasipinkujalta. Tonttien rakennustehokkuus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.26$, jolloin tontin tehokkuus nousee hiukan nykyisestä ($e=0,2$). Tonttien käyttötarkoitus säilyy erillispientalojen korttelialueena.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteina on kehittää keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta muodostamalla uusia tontteja erillispientalojen korttelialueelle. Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ympäristöön. Kaavassa huomioidaan Keskustan osayleiskaavan määräys, jonka mukaan alueen puustoa suositellaan ylläpidettäväksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan kaupunginosassa, vanhan rantatörmän alapuolella Huhmarintien ja Rantasipinkujan risteyskohdassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 562 m² ja siihen kuuluu yksi asuintontti, jossa on asuinrakennus sekä autosuoja.

Luonnonympäristö

Huhmarin luonnonympäristö muodostuu pihojen puutarhoista ja niille tyypillisestä kasvillisuudesta pensaineen, puineen ja istutuksineen. Suunnittelualueella on muutamia puita, jotka sijoittuvat pääasiassa tontin reunamille. Rantasipinkujan puoleisella tontin rajalla on edustavan näköinen lehtikuusi ja tontin itärajalla kasvaa suuria koivuja.

Maaperältään alue on hiekkaa.

Suunnittelualue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen. Vesijärven pinta on laskenut useaan otteeseen, viimeisen kerran 1860-luvulla Vääksynjoen perkauksen myötä noin 1,3 metrillä. Vanha Vesijärven rantatörmä on selkeästi hahmotettavissa Huhmarin alueella.



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä.
Kaava-alue on rajattu punaisella.



Kuva 3. Suunnittelualueen piha-alue kuvattuna Huhmarintieltä päin.
Kuva: Kangasalan kaupunki 5.11.2024.

Rakennettu ympäristö

Huhmarin alue oli vielä 1950-luvun lopussa peltoa, jonka laitamilla sijaitsi muutamia asuinrakennuksia. Huhmarintie ja tonteille johtavat tonttikadut rakennettiin 1960-luvun alussa, Uusia omakotitaloja on rakennettu pikkuhiljaa ajan kuluessa. Suurin osa alueen nykyisistä rakennuksista on rakentunut 2000-luvulla. Alla oleva kuvasarja Maanmittauslaitoksen vanhoista maastokartoista näyttää alueen kehittymisen asuinalueeksi 50-luvun lopulta 90-luvun loppuun.

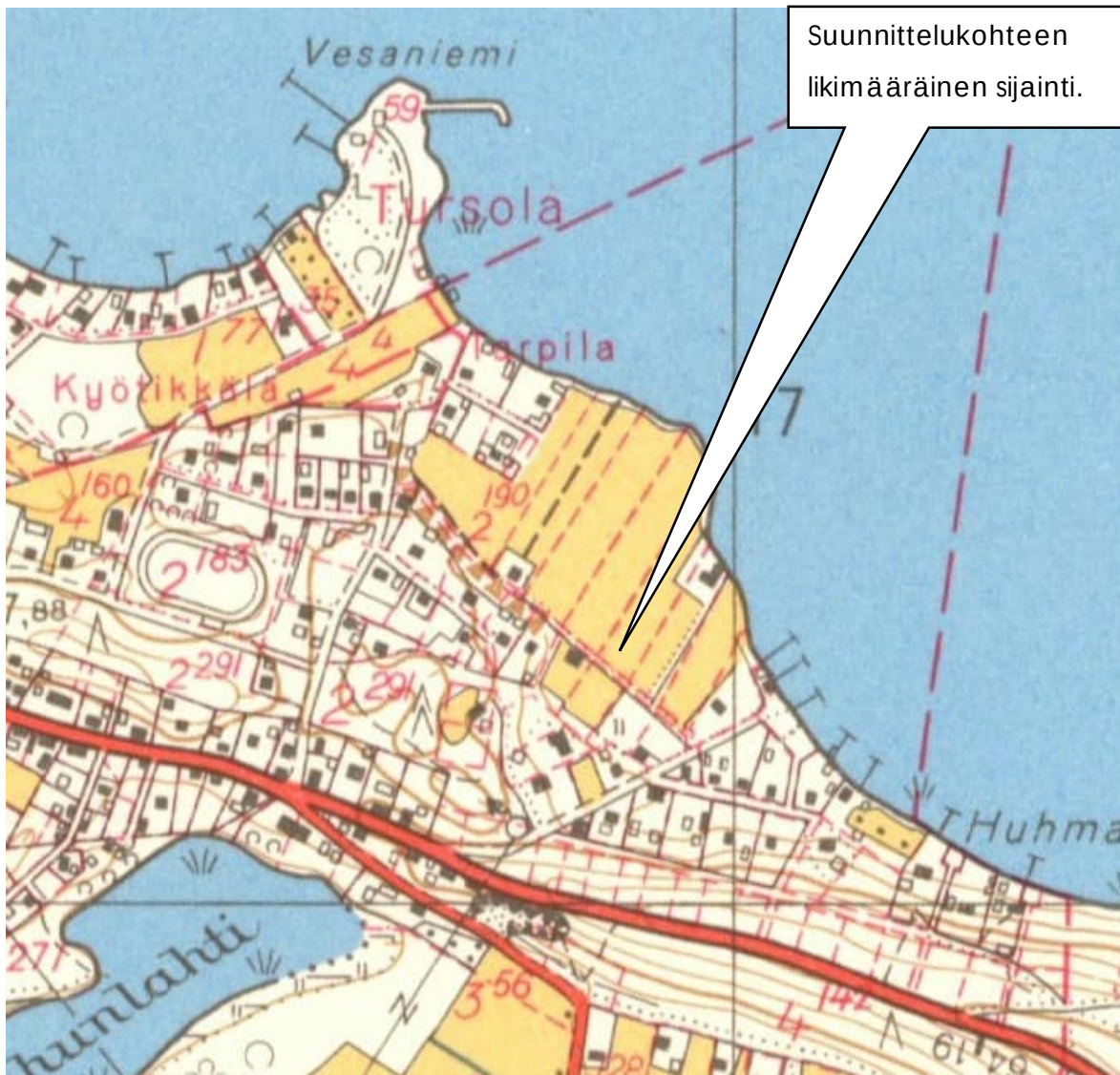


Kuva 4. Huhmarin alue on vuonna 1957 vielä kokonaan peltoaluetta.

Kuvalähde: © Maanmittauslaitos/Vanhat painetut kartat.

<https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi>.

Kuvaa on rajattu ja lisätty suunnittelukohdetta osoittava puhekupla.

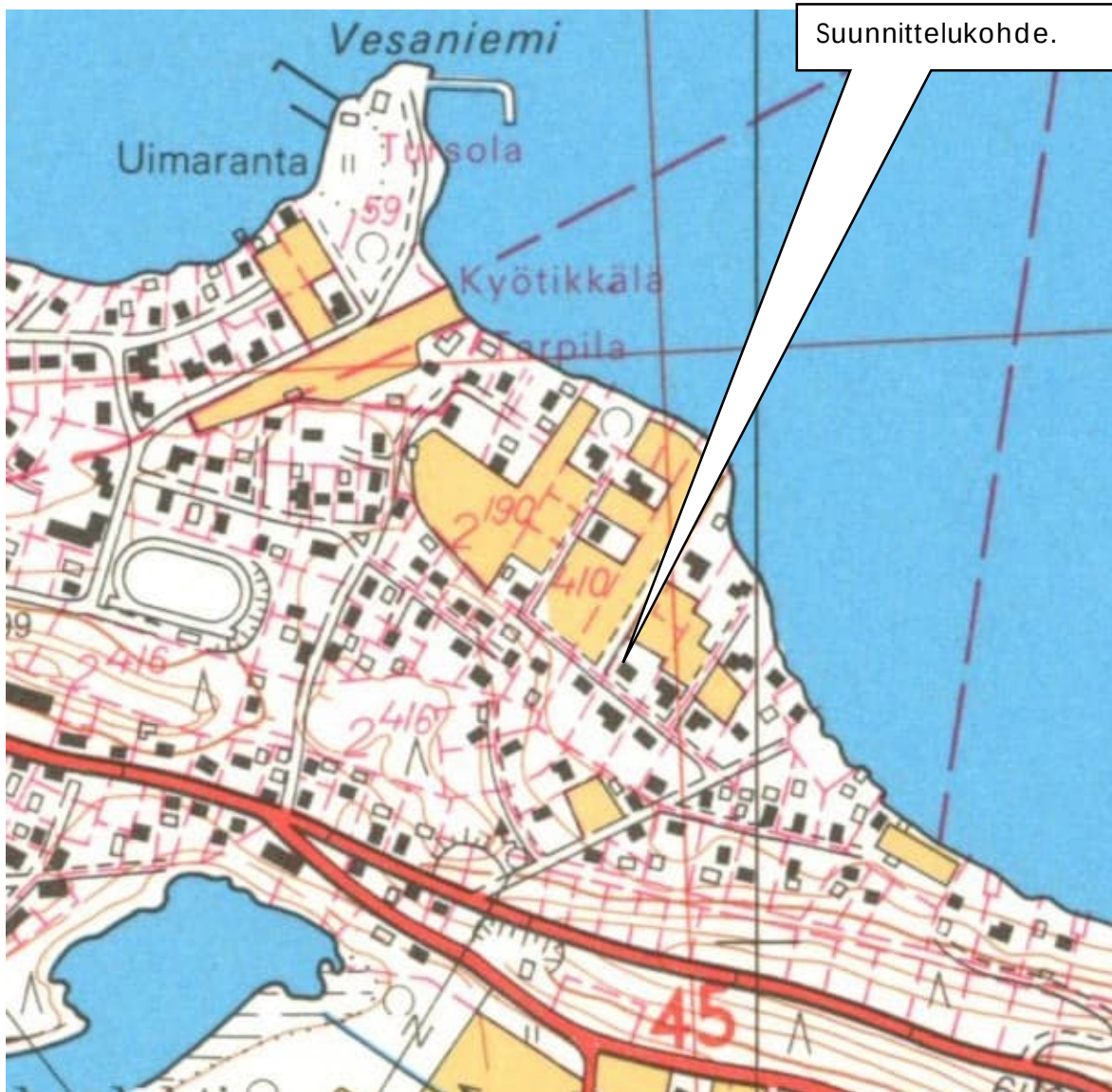


Kuva 5. Vuoden 1961 maastokarttaan Huhmarintie on merkitty punaisella kaksoiskatkoviivalla rakenteilla olevaksi tieksi. Alueen tonttikadut ja -jaotkin alkavat hahmottua. Suunnittelukohteen alue on vielä peltoa.

Kuvalähde: © Maanmittauslaitos/Vanhat painetut kartat.

<https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi>.

Kuvaa on rajattu ja lisätty suunnittelukohdetta osoittava puhekupla.

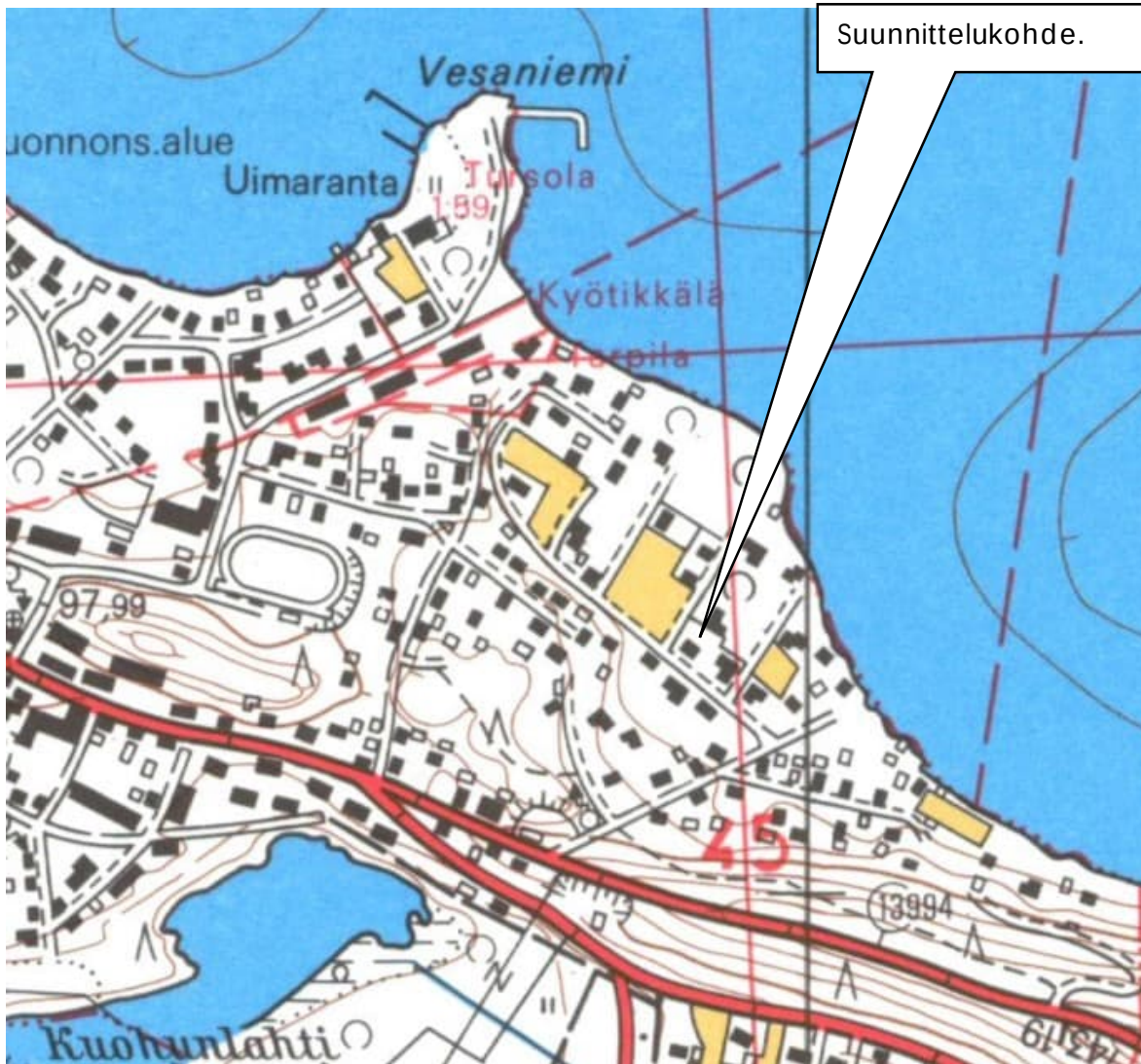


Kuva 6. Vuonna 1975 suunnittelukohde on jo rakennettu, mutta ympäristö on vielä suureksi osaksi peltoa. Teiden rakentaminen on kesken.

Kuvalähde: © Maanmittauslaitos/Vanhat painetut kartat.

<https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi>.

Kuvaa on rajattu ja lisätty suunnittelukohdetta osoittava puhekupla.



Kuva 7. Vuonna 1987 peltoalueet ovat vähentyneet, mutta niitä on alueella vielä jonkin verran. Huhmarintie on merkitty karttaan väliaikaiseksi tieksi / kärrytieksi.

Kuvalähde: © Maanmittauslaitos/Vanhat painetut kartat.

<https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi>.

Kuvaa on rajattu ja lisätty suunnittelukohdetta osoittava puhekupla.



Kuva 8. Vuonna 1998 alue alkaa hahmottua kokonaan omakotialueena. Tiet on merkitty punaisella viivalla, tarkoittaen yksikaistaista ajotietä. Useat tontit ovat kuitenkin vielä rakentamatta. Urheilu- ja virkistysalueet on merkitty vaaleankeltaisella värillä. Kuvälähde: © Maanmittauslaitos/Vanhat painetut kartat. <https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi>.

Kuvaa on rajattu ja lisätty suunnittelukohdetta osoittava puhekupla.

Yhdistävänä tekijänä alueen rakennuksissa on harja- tai satulakatto, mutta muutoin rakennusten muodot, materiaalit ja värit vaihtelevat. Yksi-kaksikerroksiset rakennukset on myös sijoitettu vapaasti eri etäisyyksille katuun nähden. Useissa rakennuksissa on laajennusosia, terasseja ja katoksia tai rakennuksiin on tehty julkisivumuutoksia. Rakennukset sopeutuvat maisemaan pienen mittakaavansa, vihreiden puutarhojensa ja suuriksi kasvaneiden puiden ansiosta ja muodostavat monimuotoisen ja persoonallisen omakotialueen.

Suunnittelukohteen 1960-luvulla rakennettu asuinrakennus on yksi varhaisimmista omakotitaloista alueella. Loivakattoisen, yksikerroksisen rakennuksen pääjulkisivu suuntaa etelään Huhmarintien puolelle. Suuri piha ja autokatos jää talon pohjoispuolelle. Autokatos on rakennettu 1990-luvulla kahdelle autolle. Rakennuksen pihalla on aikoinaan ollut kasvimaata ja -huone paikalla, mille nyt halutaan rakentaa uusi asuinrakennus. (Suullinen lähdetieto tontin omistajalta). Siksi tontti on ympäröiviä tontteja suurempi.



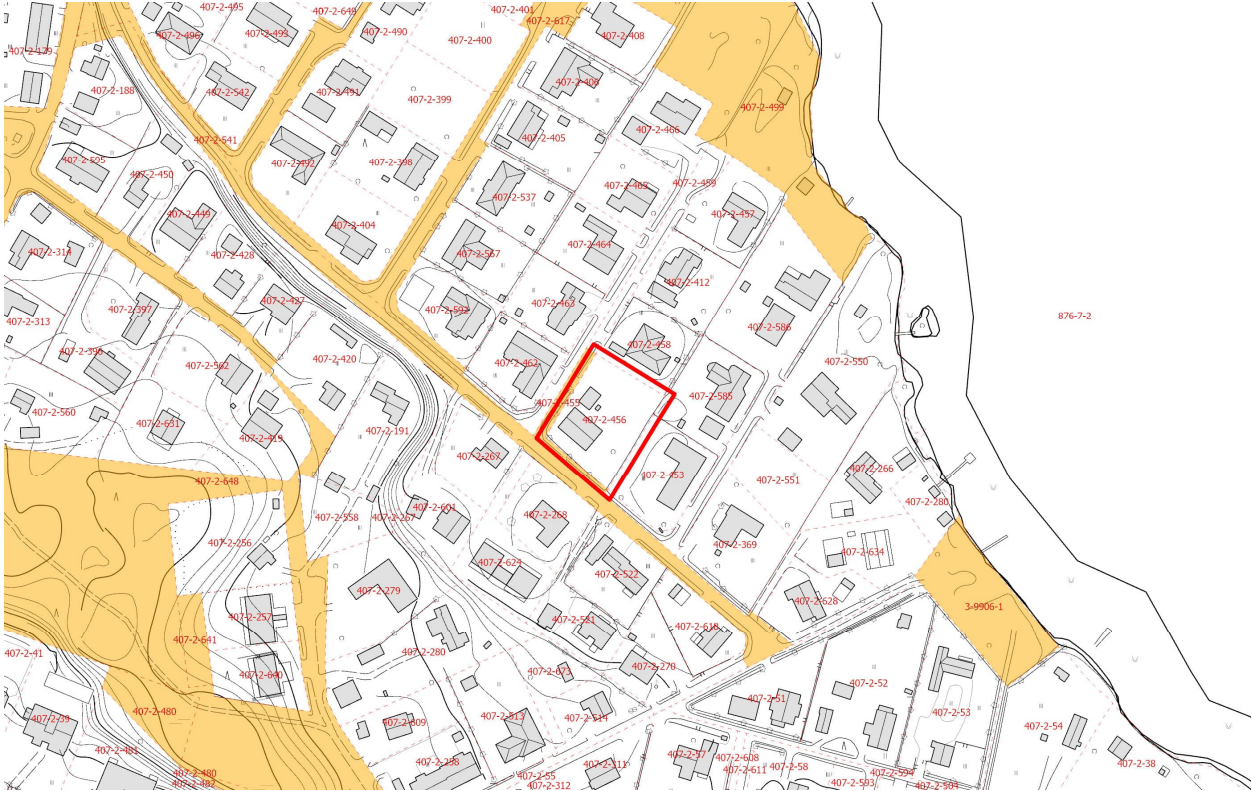
Kuva 9. Katunäkymä Huhmarintieltä. Suunnittelualueen asuinrakennus näkyy kuvassa oikealla. Kuva: Kangasalan kaupunki 5.11.2024.



Kuva 10. Jaettavan tontin asuinrakennus ja autosuoja säilyvät nykyisellään. Kaavamuutos kuitenkin mahdollistaa kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Kuva: Kangasalan kaupunki 5.11.2024.

Maanomistus

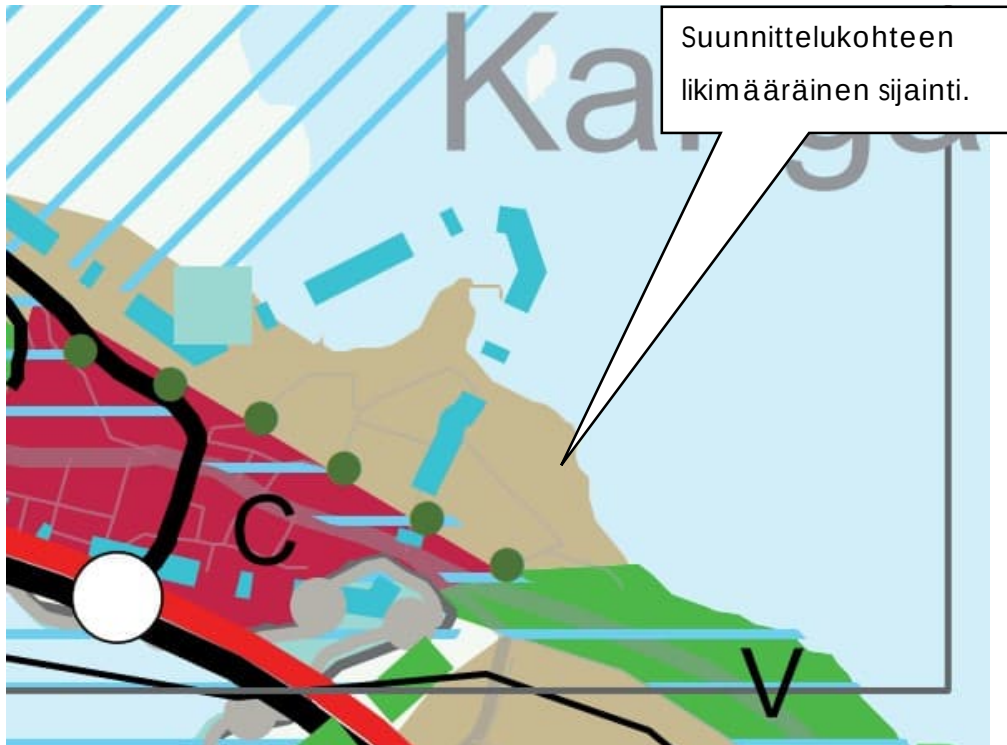
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Alue rajautuu etelä- ja länsiosistaan kaupungin omistamiin katualueisiin.



Kuva 11. Kaupungin maanomistus on esitetty keltaisella värillä. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Kuva 12. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

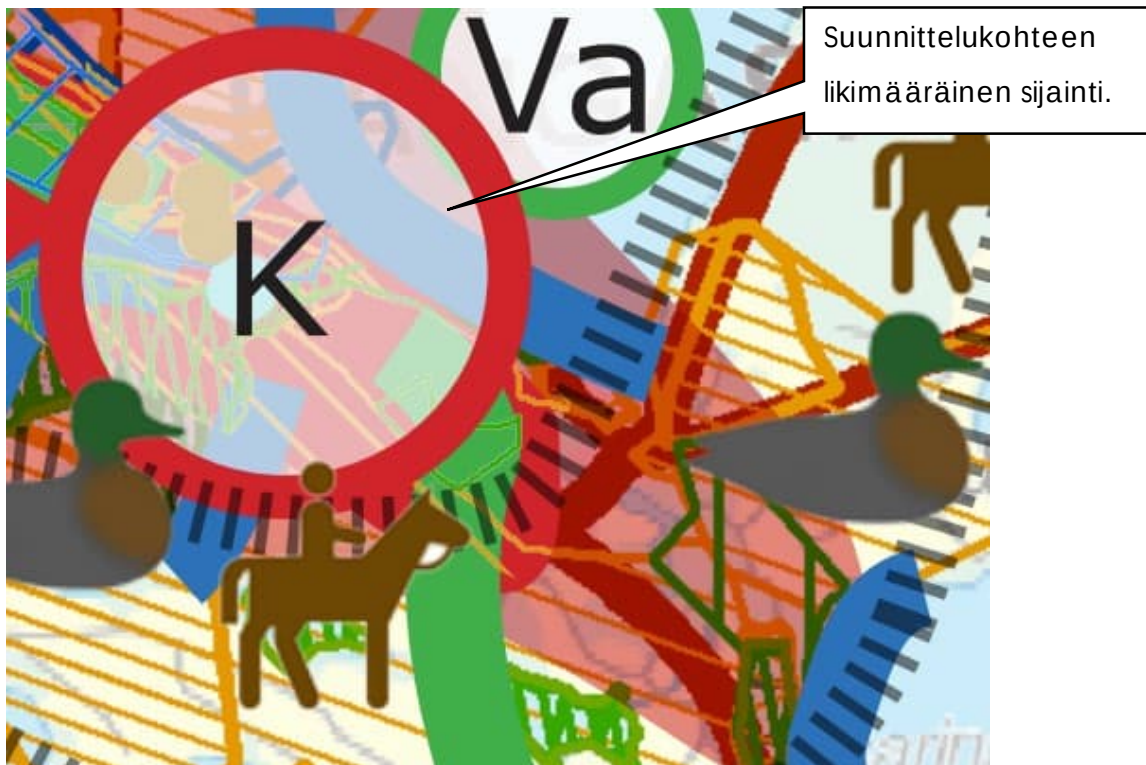
Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Sitä täydentävä ja muuttava Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava tuli voimaan 9.6.2025. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- Taajamatoimintojen alue (ruskea väri)
 - Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistystyksen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen. Uusi rakentaminen ja

muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

- Alue sisältyy myös RK-merkinnällä rajattuun alueeseen:
 - Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Strateginen yleiskaava



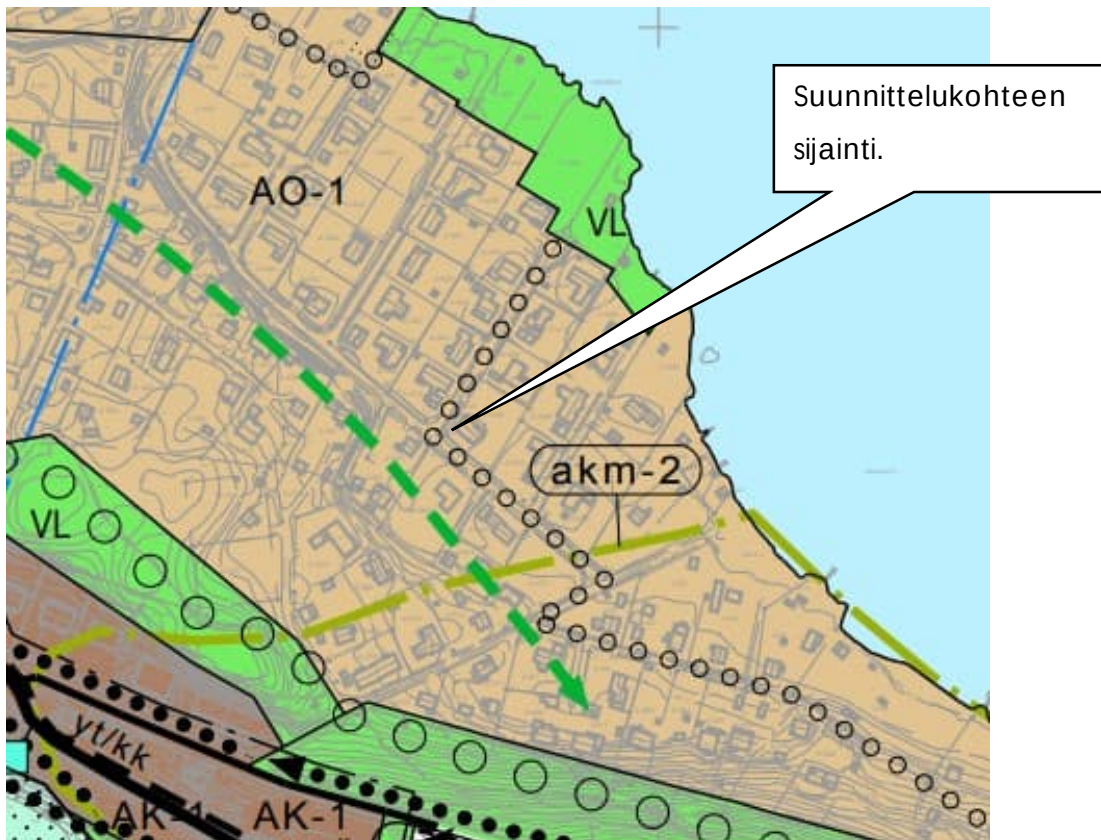
Kuva 13. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- Kohtaamisten ja kulttuurin keskusta:

- Keskustaa kehitetään ja toimintoja monipuolistetaan. Keskustaan rakennetaan perheasuntoja, tiloja julkisille ja yksityisille palveluille sekä työpaikoille. Yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia tukevia ratkaisuja korostetaan miljöössä ja ympäristön laadussa.
- Vesaniemen urbaani ranta:
 - Vesaniemen rantaa kehitetään ympärivuotisena vapaa-ajan, virkistyksen sekä kesä- ja talviliikunnan paikkana.
- Tiivistävä nauhataajama 2030:
 - Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistyksen tarpeet.
- Julkiset taajaman läheiset rannat, joiden muodostamaa kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistyksen kohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla.

Osayleiskaava



Kuva 14. Ote Keskustan osayleiskaavasta. Palloviivalla merkitty ulkoilureitti kulkee Huhmarintieltä Rantasipinkujaa pitkin Vesijärven rantaan.

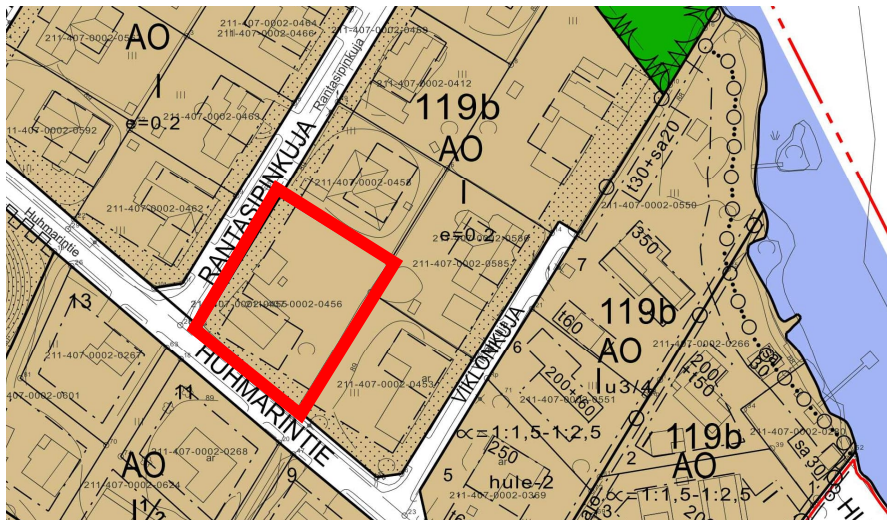
Valtuusto hyväksyi Keskustan osayleiskaavan 13.9.2010. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- AO-1 = Erillispientalovaaltainen asuntoalue
 - Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.
- Ulkoilureitti (palloviiva)
- Viheryhteystarve (vihreä katkoviiva)
 - Viheryhteystarve kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologisina käytäviä. Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.

Suunnittelualueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraava merkintä:

- akm-2 = Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
 - Merkinällä on osoitettu Kuohunharju-Huutijärvi kulttuurimaisema. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee säilyttää maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet, harjumaisema ja sen yhteys vesistöihin. Alueen rakentaminen ja ympäristönhoito tulee erityisesti sopeuttaa alueen ympäristöarvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää näkymiin Kuohunharjulta Kuohunlahdelle ja Vesijärvelle.

Asemakaava



Kuva 15. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 28 vuodelta 1967. Suunnittelualue on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuusluku tontilla on e=0.2.

Rakennusjärjestys

Kangasalan rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.7.2025.

Meluselvitykset

Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään Keskustan osayleiskaavan laatimisen aikana tehtyä meluselvitystä. Selvityksen perusteella suunnittelualueelle ei ole tarpeen tehdä toimenpiteitä melulta suojaamiselle.

Muut selvitykset ja selvitystarpeet

Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään tarpeellisilta osin Keskustan osayleiskaavan laatimisen aikaisia selvityksiä.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1. Asemakaavamuutoksen tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta 9.10.2024. Maanomistajan toiveena on omakotitontin jakaminen kahdeksi erilliseksi tontiksi.

Kaupunginarkkitehti teki 10.12.2024 viranomaispäätöksen kaavan vireilletulosta ja päätti asettaa nähtäville kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosvaiheen aineiston.

Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus Kangasalan kaupungin verkkosivuilla 12.12.2024–30.1.2025 ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Aineisto oli yleisesti nähtävillä 20.12.2024 ja 2.–30.1.2025. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää valmisteluvaiheen aineistosta mielipiteen.

5.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Aineistosta saatiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei tullut. Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet sekä jatkosuunnittelussa esiin nousseet seikat huomioon ottaen.

Osalliset

Osallisia ovat

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat

- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Kangasalan Vesi)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- muut ilmoituksensa mukaan.

Lyhennelmät saaduista lausunnoista:

- Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto 18.12.2024
 - Ei huomautettavaa.
- Kangasalan Vesi -liikelaitoksen lausunto 2.1.2025
 - Ei huomautettavaa.
- Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto 29.1.2025
 - Asemakaavamuutoksella pyritään yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen, mikä tukee kestäväää kehitystä ja alueellisia kaavoitustavoitteita. Pirkanmaan ELY-keskus pitää tiivistämistä lähtökohtaisesti myönteisenä, mutta korostaa tarvetta tarkastella toistuvia tonttikohtaisia muutoksia laajempina kokonaisuuksina. ELY-keskus painottaa myös hulevesien hallinnan ajantasaisuutta ja ilmastonmuutoksen vaikutusten huomioimista sekä viheryhteyksien säilyttämistä.

Vastine: Kaavatyössä on otettu huomioon nämä näkökulmat ja arvioitu vaikutuksia sekä tonttikohtaisesti että osana laajempaa kaupunkirakennetta. Luvussa 7 Asemakaavan kuvaus kerrotaan tarkemmin asemakaavamuutoksen sisällöstä.

- Terveystensuojelun lausunto 18.12.2024
 - Kaavan toteuttaminen ei saa vaarantaa pohjavettä. Tontilla tehtävät rakennus- ja maansiirtotyöt (mm. käytettävä kalusto) tulee toteuttaa siten, ettei niistä aiheudu vaaraa pohjavedelle. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, ettei lämmityksessä mahdollisesti aiheutuvista savuista aiheudu

haittaa naapurikiinteistöille. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että radonpitoisuus on mahdollisimman pieni.

Vastine: Asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon nämä näkökulmat. Luvussa 7 Asemakaavan kuvaus kerrotaan tarkemmin asemakaavamuutoksen sisällöstä.

5.3. Ehdotus- ja hyväksymisvaihe

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 27.5.2025. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.–27.6.2025 ja 1.–5.8.2025.

Ehdotusvaiheen aineistosta saatiin yksi lausunto ELY-keskukselta. Mielipiteitä ei saatu.

- ELY-keskuksen lausunto:

- ELY-keskus pitää kaavamuutosta perusteltuna ja kaupunkikuvaan sopivana. Alueella on rakentamis- ja tiivistämispainetta, joten jatkossa olisi hyvä tarkastella koko alueen kaavatilannetta kokonaisuutena, erityisesti kaupunkikuvan ja viheryhteyksien säilyttämiseksi.
- Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat huonolaatuisia ja voivat kuormittaa vesistöjä. Niiden hallintaan tulee varata riittävästi tilaa ja ratkaisut tulisi tehdä mahdollisuuksien mukaan pysyviksi. Pohjavesialueille ei saa imeyttää likaisia hulevesiä. Kaavamääräyksiä tulisi täydentää tältä osin.
- Uusi Katja-asetus (voimassa 11.6.2024 alkaen) edellyttää kaavojen laatimista yhteentoimivassa tietomallimuodossa. ELY-keskus kannustaa siirtymään asetuksen mukaisiin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Siirtymäaikana vanhaa asetusta voi käyttää vuoden 2028 loppuun asti.

Vastine: Kangasalan kaupungissa on 22.7.2025 tullut voimaan uusi rakennusjärjestys, jossa rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta on huomioitu §54:ssa. Kyseinen määräys koskee kaikkia rakennushankkeita kunnassa, ja sen myötä varmistetaan yhdenvertainen kohtelu riippumatta kaavan laajuudesta. Tämän vuoksi määräystä ei ole tarpeen sisällyttää erikseen tähän kaavaan. Katja-asetuksen mukaisia määräyksiä ollaan parhaillaan työstämässä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteensopivaan järjestelmään, ja ne tullaan ottamaan käyttöön, kun ne ovat saatavilla valmiina.

Elinympäristölautakunta hyväksyy vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutosehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen (30 päivää tiedoksisaannista) kaavamuutos kuulutetaan voimaan.

6. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

6.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteina on kehittää keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta muodostamalla uusia tontteja erillispientalojen korttelialueelle. Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ympäristöön. Kaavamuutoksessa huomioidaan Keskustan osayleiskaavan määräys, jonka mukaan alueen puustoa suositellaan ylläpidettäväksi.

6.2. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

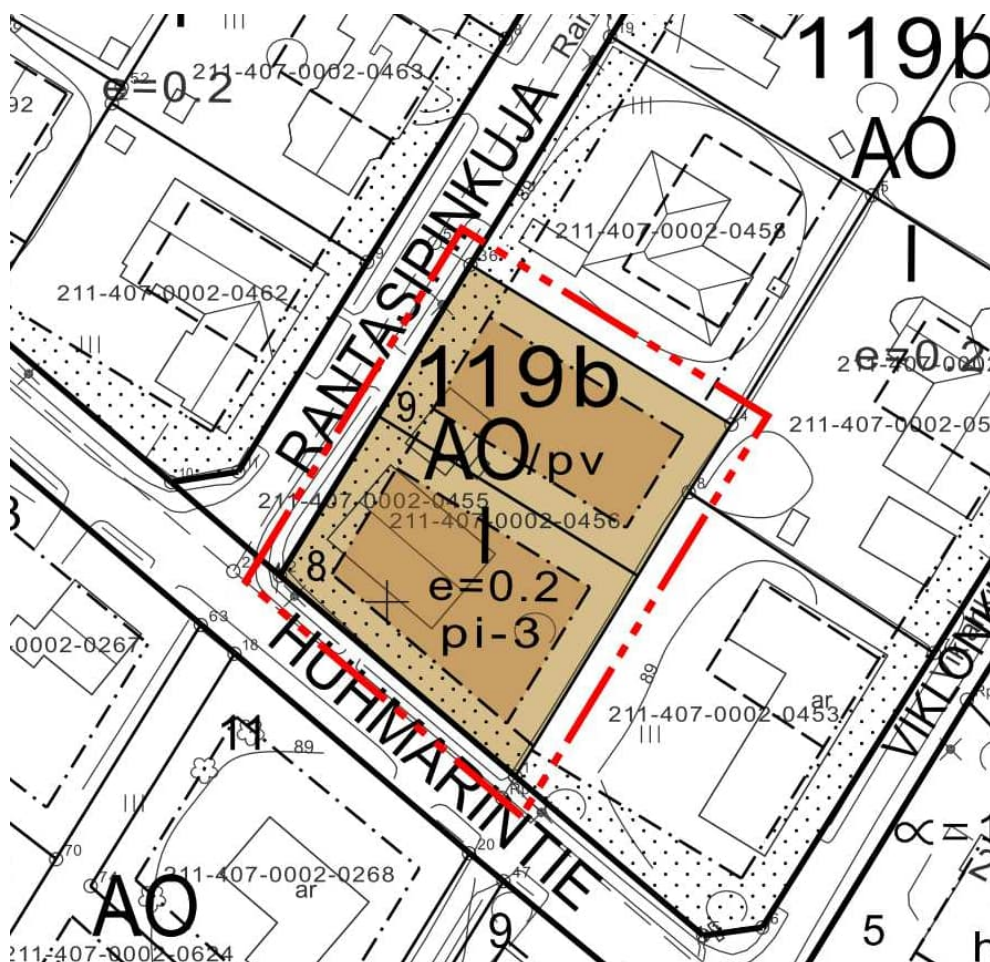
Valmisteluvaiheessa esitettiin suunnitelma, jossa jaetun tontin suurin sallittu kerrosluku oli yksi (I) ja rakennusoikeus osoitettiin tehokkuusluvulla $e=0.2$.

Luonnosvaiheen tonttijaossa autokatos on esitetty purettavaksi. Luonnosvaiheen jälkeen jatkosuunnittelussa kävi ilmi, että hakija haluaa säilyttää tontillaan olevan autokatoksen. Tämä lisäksi todettiin, että liittymä Huhmarintieltä tontille 8 ei ole liikenneturvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu, sillä Huhmarintiellä ajetaan lujaa. Ajonopeuksien hillitsemiseksi Huhmarintielle on tontin 8 eteen jo rakennettu ajonopeutta hidastava koroke. Korokkeen kohdalta ei ole mahdollista sijoittaa tonttiliittymää kaavaluonnoksen havainnekuvassa esitettyyn tapaan. Liittymän voisi sijoittaa sivummalle, mutta uuden tonttiliittymän ja autokatoksen rakentaminen olisi ekologisesti ja taloudellisesti huonompi vaihtoehto kuin nykyisen liittymän säilyttäminen. Lisäksi tontin 8 oleskeluun sopiva piha-alue tarveltyisi.

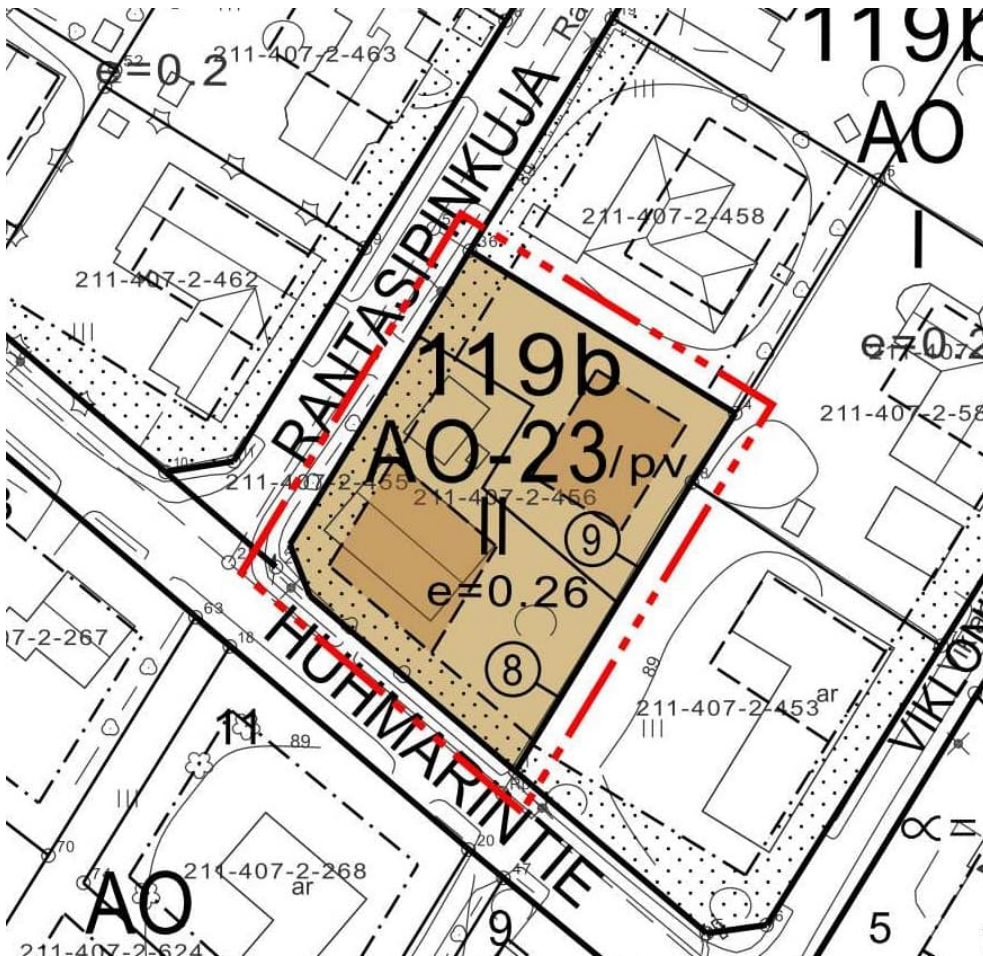
Tonttijako suunniteltiin uudestaan siten, että olemassa oleva autokatos säilyy ja liittymät molemmille tonteille sijoitetaan Rantasipinkujalle. Näin Huhmarintielle ei tule uutta tonttiliittymää ja liikenneturvallisuus säilyy entisellään. Tontin 8 oleskelupiha muodostuu yhtenäiseksi. Huhmarintien ja Rantasipinkujan risteykseen muodostetaan viistetty näkemäalue liikenneturvallisuuden takaamiseksi.

Tontti 9 muodostuu kirveenvarsitonttina. Rakennusalat on merkitty ohjeellisenä siten, että riittävät etäisyydet naapurirakennuksiin toteutuvat. Ohjeellinen rakennusala antaa mahdollisuuden neuvotella rakennusvalvonnan kanssa jonkin verran rakennusalojen ylityksistä. Korttelin muillakin tonteilla on käytetty ohjeellista rakennusalaa.

Kaksikerroksisuuden salliminen mahdollistaa piha-alueiden muodostumisen suhteellisen pienellä tontilla. Huhmarin alueella on jo puolitoista- ja kaksikerroksisia rakennuksia, joten kerrosluku ei ole ristiriidassa ympäristön rakennuskannan kanssa. Tonttitehokkuuden nosto keskusta-alueella on perusteltua tehokkaan maankäytön kannalta. Erityisesti uudesta tontista muodostuu sen verran pieni ala (638 m²), että tonttitehokkuuden nostaminen on tarpeen, jotta saadaan riittävästi rakennusoikeutta (166 k-m²) kohtuukokoisen kaupunkipientalon ja siihen liittyvien varastotilojen rakentamista varten.



Kuva 16. Ote luonnosvaiheen kaavakartasta.



Kuva 17. Kuvaote ehdotusvaiheen kaavasta.

7. Asemakaavan kuvaus

7.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Tonttijaossa muodostuvat tontit 8 ja 9. Tontin 8 pinta-ala on 916 m² ja tontin 9 pinta-ala on 638 m². Rakennusoikeus tonteille osoitetaan tehokkuuslukuna $e=0.26$. Tontin 8 rakennusoikeudeksi tulee 238 k-m² ja tontin 9 rakennusoikeudeksi 166 m².

Kerrosluvuksi sallitaan kaksi (II).

Alueelle tulee arvioilta kolme uutta henkilöä ja kaksi uutta henkilöajoneuvoa.

Korttelialue ja kaavamääräykset

- Alue säilyy erillispientalojen korttelialueena merkinnällä AO-23:
 - Erillispientalojen korttelialue. Jos rakennus on yli 12 metriä pitkä, julkisivu tulee jakaa osiin esimerkiksi kuistein, katoksin tai porrastuksin. Katon tulee olla kalteva. Rakennuksen tulee muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa lähirakennusten kanssa sopusuhtainen kokonaisuus.
- Pohjavesialuetta ilmaisee /pv-määräys:
 - Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Puuston, alueen vehreyden ja ekologisten yhteyksien turvaamista koskevat merkinnät ja yleismääräykset:

- Rantasipinkujan sekä Huhmarintien puoleisille tontin rajoille on merkitty istutettava alueen osa.
- Piha-alueen luonnonpuusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että alue säilyy vehreänä ja puustoisena puutarhapihana.

Hulevesien käsittelyä ja radonin ohjearvoja koskevat yleismääräykset:

- Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.
- Rakennusteknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, etteivät radonin ohjearvot ylitä.

Rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu riittävät etäisyydet naapurirakennuksiin, oleskelupihaan muodostumisen edellytykset, näkymät ja pihojen valoisuus sekä autojen säilytys- ja kääntymistilat.

Pohjavesien ja hulevesien käsittely alueella

Suunnittelualue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueelle. Pohjavesialueella tehtävissä maanrakennustöissä on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen vaaran estämiseen Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti.

Pohjaveden muodostumisen ja määrällisen pysyvyyden turvaamiseksi puhtaita hulevesiä ei tule tarpeettomasti johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee ensisijaisesti imeyttää niiden syntypaikalla (omalla tontilla).

Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Hulevesien maahan imeytyksessä tulee huomioida hulevesien laatu.

Piha-alueiden ja -katujen hulevedet voidaan imeyttää maahan pohjavesialueella, mikäli niistä ei aiheudu riskiä pohjaveden laadulle. Mikäli hulevedet sisältävät haitta-aineita ja niistä voi aiheutua riskiä pohjaveden laadulle, tulee hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukee joukkoliikenteen käyttöä sekä lisää asutusta keskustan palveluiden lähellä.

Rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä, alueen hulevesien hallinta paranee ja pohjavesien pilaantuminen ehkäistään. Ekologiset yhteydet turvataan säilyttämällä alue vehreänä ja puutarhamaisena.

7.2. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen tiivistää alueen kaupunkirakennetta. Väestö lisääntyy alueella noin kolmella-- neljällä henkilöllä. Alueen väkimäärän vähäinen kasvu mahdollistaa sosiaalisten kohtaamisten lisääntymisen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön jäävät kuitenkin vähäisiksi, eikä kohteen rakentamisella ole lähiympäristöä laajempia vaikutuksia.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen vettä läpäisevien pintojen määrä vähenee täydennysrakentamisen myötä hieman. Hulevedet imeytetään pääasiallisesti maaperään omalla tontilla eivätkä ne aiheuta haittaa pohjavesille. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen sijoittuu alueelle, jonka kasvillisuus koostuu pihojen puutarhoille tyypillisestä kasvillisuudesta pensaineen, puineen ja istutuksineen. Joitakin puita luultavasti joudutaan kaatamaan rakentamisen alta, mutta määräysten mukaan piha-alueet on pidettävä vehreinä ja istutettava uutta kasvillisuutta poistettavien tilalle. Monilajisilla puutarhaistutuksilla voidaan lisätä kaupunkivihreän diversiteettiä ja näin edesauttaa luonnon monimuotoisuuden säilymistä myös kaupunkialueella. Asutuksen myötä alueen luontodiversiteetti on luultavasti lisääntynyt tai uudistunut, sillä alun perin nyt puutarhamaiseksi muodostunut alue on ollut laidunmaana tai viljelyyn käytettyä peltomaata.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Henkilöautojen määrä lisääntyy arviolta noin kahdella.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ovat laajempi kokonaisuus huomioon ottaen vähäiset.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen sopeutuu ympäristönsä rakennuskantaan kaltevan kattomuotonsa ja pienipiirteisen mittakaavansa avulla. Määräyksissä sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen, mutta se ei ole pakollista. Alueella on jo joitakin rintamamiestyyppisiä puolitoistakerroksisia rakennuksia, jotka erottuvat yksikerroksisten naapureittensa joukosta korkean harjansa vuoksi. Kaksikerroksisena uudisrakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan toki on suurempi kuin yksikerroksisena, mutta se sopii alueelle. Rakennus sijoittuu kuitenkin siten, ettei se varjosta naapureita eikä sillä ole laajempia vaikutuksia. Tontin vehreys säilyy tai sitä parannetaan nykyisestä.

Alueen tiivistyminen keskustan palvelujen lähellä on toivottavaa kaupunkikehitystä. Alue on rakentunut pikkuhiljaa vuosikymmenten saatossa omaa aikakauttaan edustavista omakotitaloista. Uudisrakentaminen tuo alueelle tämän ajan muotokieltä ja rikastaa alueen kaupunkikuvaa entisestään. Yksittäisellä uudisrakentamisella ei sinänsä ole

merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asukasmäärän lisääntyminen parantaa osaltaan Kangasalan keskusta-alueen palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä.

8. Asemakaavan toteutus

8.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjalta laadittu havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 12. Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.

Kangasala 26.8.2025

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut luonnosvaiheessa kaavasuunnittelija Juhana Palokangas ja ehdotusvaiheessa kaavasuunnittelija Sanna Lahti. Työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Juhana Palokangas ja Sanna Lahti

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi